

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 501-0873612

שינוי קו בניין והוראות בינוי בבניין ציבורי ברחוב חבקוק 21-23

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי בני ברק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית לשינוי קווי בניין המותרים למבנה ציבורי בבעלות פרטית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי קו בניין והוראות בינוי בבניין ציבורי ברחוב חבקוק

21-23

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

501-0873612

מספר התכנית

0.952 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני ברק

184822 קואורדינאטה X

666079 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון: חלקות 1141, 437, 436

ממזרח: חלקה 370

מדרום: רחוב חבקוק

ממערב: חלקה 367

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בני ברק - חלק מתחום הרשות: בני ברק

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	חבקוק	בני ברק
	23	חבקוק	בני ברק

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
370, 1147, 1230, 1232	1233-1234	חלק	מוסדר	6192

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
05/01/2017		1405	7416	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0416891. הוראות תכנית 501-0416891 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0416891
07/08/1980			2649	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/ב ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/ב
22/05/2008		3211	5811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בב/105/מצ/1 ממשיכות לחול.	שינוי	בב/105/מצ/1
11/06/1992		3489	4015	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בב/105/צ. הוראות תכנית בב/105/צ תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בב/105/צ
12/05/2009		3701	5950		שינוי	בב/804
03/07/2018		9458	7864	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 501-0308296. הוראות תכנית 501-0308296 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	501-0308296
04/03/2018		5886	7717	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 501-0429605 ממשיכות לחול.	שינוי	501-0429605



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאון אושקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאון אושקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 49 30/12/2021	לאון אושקי	30/12/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08: 53 24/11/2021	לאון אושקי	24/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יחיאל זאב קרימלובסקי		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	חבקוק	23	053-3180888		6180887f@g mail.com
	פרטי	יוסף שיף		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	חבקוק	23	053-3180888		6180887f@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יחיאל זאב קרימלובסקי		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	עמוס	5	053-3180888		6180887f@gmail.co m
פרטי	יוסף שיף		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	בר אילן	28	053-3180888		6180887f@gmail.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית ב"ב	בני ברק	ירושלים	58	03-5776555		mayor@bbm.org.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף שיף		ישיבת כולל אברכים אמרי שאול מודזיץ	בני ברק	בר אילן	28	053-3180888		6180887f@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאון אושקי		אושקי אדריכלים	בני ברק	וולפסון	18	035702568		office@ushki.co.il
	מודד	ירוסלב דרונוב	1055		פתח תקוה	כצנלסון אהרון	1	03-9044507		ydrnov1@yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בינוי ושינויי קווי בניין במגרש ציבורי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים עפ"י סעיף 62א(א):

1. שינויים בקווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4).
2. שינוי בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).
3. קביעת הוראות בינוי ותנאים להיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
דרך מאושרת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	2
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	2

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	31	3.26
מבנים ומוסדות ציבור	921	96.74
סה"כ	952	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31.79	3.34
מבנים ומוסדות ציבור	919.21	96.66
סה"כ	951	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<b>שימושים</b> מעל הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור/ לרבות מבנה חינוך, בית כנסת, חדרי לימוד ושיבה. מתחת לקרקע: שימושים ציבוריים עפ"י תכניות תקפות. לרבות ספרייה, חדרי חוגים וחניה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. הבניה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות. 2. ס"ה גובה הבניין לא יעלה על 31.62 מ'. 3. כל ההוראות של התכניות התקפות ימשיכו לחול, למעט השינויים שבתכנית זו. 4. רוחב המדרכה ברח' חבקוק לא יפחת מ-2.5 מ' 5. קו הבניין המערבי יהיה 3 מ' בקומת הכניסה ו-0 מ' בקומות מעל, ללא שינוי.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b> עפ"י תכניות בתוקף
4.2.2	<b>הוראות</b>

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי					שרות	
0	1.2	צידי- שמאלי (2) 0	צידי- ימני 1.15	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 7	31.62	3871.6	1137	800	(1) 1934.6	505	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	1.2	צידי- שמאלי (2) 0	צידי- ימני 1.15	מתחת לכניסה הקובעת 3	מעל הכניסה הקובעת 6	31.05	3527.67	1038	630	) 1859.67 (1	414	2	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שטחי תמ"א 38 בהיתר.

(2) קו בנין 3.0 מ' בק"ק וקו בנין 0 בקומות..



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

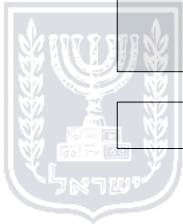
<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	נספח הבינוי מחייב לגבי גובה המבנה, מס' הקומות וקווי הבניין, ומנחה בשאר הנושאים.
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>1. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו וכל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי תכנית הבנייה תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאור בדיקת חפירה זאת זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה עפ"י תכנית המתאר הכוללת.
<b>6.4</b>	<b>ביוב וניקוז</b>
	<p>הוראות לניקוז משמר נגר עפ"י תמ"א/1:</p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מוגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>
<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>1. תוספת קומות</p> <p>2. תוספת זכויות.</p> <p>3. בנייה מעל הגובה המירבי.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>א. הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של הבניין, לרבות לגבי חמרי גמר, עפ"י ההנחיות המרחביות המאושרות בזמן הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. אישור נגישות כדין.</p> <p>ג. אישור מורשי נגישות כדין</p> <p>ד. רישום זיקת ההנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט עפ"י דין.</p>
<b>6.7</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9